



Tilstandsvurdering og vedligeholdelsesplan

3751 – A/B Erik Ejegod

31. marts 2025

Udført af:
Anders Muff Pedersen & Mads Hansen

Focus2 ApS
Rosenkæret 11C
2860 Søborg
Telefon 32 95 37 17
Mail focus2@focus2.dk
Internet www.focus2.dk

INDHOLDSFORTEGNELSE

1.0	FORMÅL OG GENERELLE BEMÆRKNINGER	3
2.0	BEBYGGELSENS ANVENDELSE OG FUNKTION	3
3.0	OVERORDNET KONKLUSION	4
4.0	BEBYGGELSENS STAND	5
	(01) Tag	5
	(02) Kælder / fundering	6
	(03) Facader / sokkel	7
	(04) Vinduer	8
	(05) Udvendige døre	9
	(06) Trapper	10
	(07) Porte og gennemgange	11
	(08) Etageadskillelser	12
	(09) WC / Bad	13
	(10) Køkkener	14
	(11) Varmeforsyning	15
	(12) Afløb	16
	(13) Kloak	17
	(14) Vandinstallationer	18
	(15) Gasinstallationer	19
	(16) Ventilation	20
	(17) EI - installationer	21
	(18) Øvrigt	22
	(19) Private friarealer	23
	(20) Byggeplads / Stillads / Lift	24
5.0	DRIFTSPLAN	25
6.0	VEDLIGEHOLDELSESPLAN	26
7.0	BILLEDDOKUMENTATION	27

1.0 FORMÅL OG GENERELLE BEMÆRKNINGER

Denne byggetekniske vurdering skal betragtes som en generel overordnet vurdering af ejendommens bygningsdele og installationer. Vurderingen er baseret på en visuel gennemgang af foreningens ejendomme.

Besigtigelsen af ejendommen blev foretaget onsdag den 19. marts 2025, og der blev på gennemgangen registreret foreningslokale, samt en repræsentativ lejlighed.

Tilstandsvurderingen beskriver bebyggelsen A/B Erik Ejegod, beliggende på Erik Ejegods Gade 1-7, Sønder Boulevard 89-97, Knud Lavards Gade 2-10, Ingerslevsgade 150-158, 1730 København V, matrikelnr.: 1495, Ejerlav: Udenbys Vester Kvarter, København.

Besigtigelsen omhandler ejendommens forskellige bygningsdele opdelt i henhold til 20 punktslisten.

Facader og tagflader blev besigtiget fra terræn og så vidt muligt fra vinduer. Eventuelle mangler eller

skader i skjulte bygningsdele, utilgængelige eller aflåste rum og ikke besigtigede områder er ikke omfattet af gennemgangen.

Formålet med tilstandsvurderingen er at give en overordnet beskrivelse af bebyggelsens stand, og samtidig omtale nødvendige vedligeholdelsesarbejder, der bør udføres inden for en 10-årig periode. Disse arbejder prisfastsættes som overslagspriser med prisbasis primo 2025. Alle priser er ekskl. moms.

Det skal understreges, at budgettet er et overslag og har til formål at vurdere det samlede økonomiske billede af ejendommen. Priserne er vejledende. Dertil skal lægges uforudsete udgifter (ca. 10 %), teknisk rådgivning (ca. 12 %) og moms (25 %).

Overslagspriserne tillægges de ovennævnte tillægspriser i vedligeholdelsesplanen under afsnit 6. Vedligeholdelsesplanen er en prioriteret 10 års plan med budgetoversigt for de registrerede tiltag.

2.0 BEBYGGELSENS ANVENDELSE OG FUNKTION

Ejendommene er beliggende på Erik Ejegods Gade 1-7, Sønder Boulevard 89-97, Knud Lavards Gade 2-10, Ingerslevsgade 150-158, 1730 København V, og er iflg. BBR-meddelelsen opført i år 1927.

Siden opførelsen er der udført enkelte forbedringer / ændringer på ejendommen:

- Stor altan på 1. sal er monteret på facaden mod Ingerslevs Gade i 1982
- Vinduer på gadeside udskiftet i 1993.
- Ny port monteret i 1995. Tilpasset i 2020.
- Tegltag udskiftet i 1997 - 1998.
- Nyt linoleum på hovedtrapper 2005.
- Ny varmecentral i 1998.
- Døre udskiftet i 2017
- Nye altaner mod gården i 2014, 2020 og 2021
- Vinduer mod gade og gård er udskiftet i 2023.
- Dørtelefoner udskiftet 2023.

- Komplet omfugning i 2023.
- I 2023 er bitrapper lakeret

Bebyggelsen består ifølge BBR-meddelelse af 145 boligenheder fordelt på 5 etager, med tilhørende kælder. Derudover er der 7 erhvervs lejemål samt 1 bestyrelseslokale.

I alt anføres det samlede bygningsareal for ejendommene til 12.780 m². Ejendommene har 1.795 m² kælder, og et samlet boligareal på 11.436 m². Erhvervsareal udgør 1.540 m². Derudover er der tilknyttet andre bebyggelser på 158 m².

I bebyggelsen er der 20 hovedtrapper med adgang fra gade til lejligheder, 20 bi-trapper med adgang til kælder og spidsloft.

Oplysninger ifølge BBR-meddelelse:
152 lejligheder har eget køkken.
115 lejligheder har badeværelse.

Lejligheder og brugsvand opvarmes samlet ved

3.0 OVERORDNET KONKLUSION

Efter at have gennemgået bebyggelsen, kan det konstateres, at den overordnet set fremstår i god og velholdt stand, og bærer præg af løbende vedligehold.

Taget er opbygget som et sadeltag beklædt med røde fals teglsten udført med fast undertag. Tagbelægningen oplyses at være udskiftet i 1997/1998 og fremstår i fin stand. Der er etableret lys indfald i tagfladen mod pulterrum og spidsloft i form af plast tegl og ovenlysvinduer. Tagrender og nedløbsrør er udført i zink. Udluftningshætter og faldstammeduflutninger er udført i zink over tag.

Kælderen er udført med fuldmurede ydervægge og fuldmurede indervægge, mens gulve er støbt i beton. Kælderen fremstår i god stand med et tørt og behageligt indeklima på besigtigelsesdagen. Der ses enkelte puds afskalninger, som er af mere kosmetisk karakter.

Facader mod gade er opført i blankt murværk af røde teglsten med udsmykninger på hjørner og portaler ved hoveddøre er udført af hårdtbrændte teglsten. Facader er omfuget i 2023. Mod gården er facaderne opført i blankt murværk i gule teglsten. Der er pudset sokkel på ejendommen. I gården er der etableret nyere altaner på facaden.

Ejendommens **vinduer** fremstår på gadesiden som trævinduer med koblede rammer. På gårdsiden er vinduer udført som træ/alu. Alle vinduer er udskiftet i 2023. Vinduer mod erhverv fremstår i fin stand. Sålbenke er udført i skifer. Sålbenke vurderes udskiftet i forbindelse med vinduesudskiftning og renovering af facader.

Udvendige hoveddøre er blevet udskiftet 2017, kælderdøre og bi-trappedøre er ligeledes udskiftet i 2017. Døre er udskiftet til trædøre med alu sparkplader og fremstår i god stand. Udvendige døre må forventes løbende at skulle undergå malerbehand-

ljernvarme.

ling.

Hovedtrapper er udført i terrazzo ved indgangsniveau og linoleum på trappeløb med håndlister og balustre af træ. Hovedtrapper og trapperum fremstår i fin stand. Hovedtrapper er i gang med at undergå en renovering i form af maling. Bi-trapper fremstår med lakerede trin og malede træværk. Bi-trapperummene fremstår i fin stand. Det oplyses, at bitrapper har undergået istandsættelse i 2023 hvor de er blevet slebet og malet.

Ejendommens **varmeanlæg** er opbygget som et 2-strengt anlæg. Varmeanlægget vurderes som værende et velfungerende anlæg, og der oplyses ikke om problemer med opvarmningen. Det anbefales at varmeanlægget undergår minimum 1 årligt service, for at sikre komponenter mv. er indstillet korrekt, ligesom evt. begyndende tæring og defekter kan udbedres.

Faldstammer blev hovedsageligt besigtiget fra kælder og spidslofter. På de besigtigede arealer fremstår faldstammerne udskiftet til nye støbejerns faldstammer. Dog oplyses det at ikke alle faldstammer er udskiftet. På loftet ses begyndende tæring på faldstammer.

Ejendommens **brugsvandsinstallationer** er udført i galvaniserede rør, og vurderes at være udskiftet i 1995. Der oplyses ikke om problemer med ejendommens brugsvandsinstallationer. Lejligheder vurderes ikke at være udført med individuelle vandmålere.

Ejendommen har et større **udvendigt areal** tilknyttet. Gården er opdelt, hvor foreningen har et areal med legeplads og ophold for beboerne. I den anden del af gården har institutionen legeplads. I hvert hjørne af gården er placeret en affaldsbygning i blankt murværk. Gården har undergået en renovering i 2021. Gården fremstår i god stand.

4.0 BEBYGGELSENS STAND

(01) Tag

Forhold:

- Taget er udført som et sadeltag beklædt med og røde fals tagsten og fast undertag.
- Taget er udskiftet i 1997/1998.
- Taget anvendes til pulterrum og spidslofter med tørrerum.
- Ventilationskanaler og faldstammeudluftninger er udført i zink over tag.
- Tagrender og nedløb er udført i zink.
- På hjørnet af Sønder Boulevard og Knud Lavards Gade er der placeret en teleantenne.



Registrering - Tiltag:

- Ejendommenes tag er udskiftet i 1997-1998 og fremstår i god stand.
- Det faste undertag fremstår ligeledes i god stand.
- Taget vurderes at have en lang restlevetid.
- Tagrender bør renses min. én gang om året.

Prisoverslag for tiltag ekskl. moms:

1. Ingen tiltag medtaget.

Tillæg til ejendommens fællesudgifter jf. driftsplan ekskl. moms:

- Drift udgør årligt:

kr. 20.000,-

(02) Kælder / fundering

Forhold:

- Kælderydervægge og fundament er grundmuret, mens indervægge er fuldmuret.
- Kældergulve er udført i støbt beton.
- Der er adgang til kælder via bi-trapper samt fra separate kældernedgange i gården.
- Kælderen anvendes til varmecentral, cykelkæder og pulterrum mm.
- Varmtvandsbeholder er fra 1995.



Registrering - Tiltag:

- Ejendommenes kældre fremstår tørre med et behageligt indeklima.
- Kældergulve og indvendige vægge fremstår i god stand.
- I kælderen ses enkelte områder hvor der er efterisoleret lofter mod boliger.
- Der ses mindre områder med pudsafskallinger på kældervæggene, dette er dog af mere kosmetisk karakter.

Prisoverslag for tiltag ekskl. moms:

- | | |
|--|--------------|
| 1. Pudsreparationer på vægge i kælder (afsætningsbeløb): | kr. 35.000,- |
|--|--------------|

Tillæg til ejendommens fællesudgifter jf. driftsplan ekskl. moms

- | | |
|-----------------------|--------------|
| • Drift udgør årligt: | kr. 15.000,- |
|-----------------------|--------------|

(03) Facader / sokkel

Forhold:

- Gedefacader er opført i blankt murværk af røde teglsten med udsmykninger på hjørner og portaler ved hoveddøre er udført af hårdtbrændte teglsten.
- Gårdfacaden er opført i blankt murværk af med portaler af hårdtbrændte teglsten.
- Sokkel er pudset.
- Sålbenke under vinduerne er udført i skifer.
- Der er etableret altaner på gårdsiden.
- På hjørnet af Ingerslevgade og Erik Ejegods gade altan tilhørende Københavns Kommune pillet ned.



Registrering - Tiltag:

- Facader er udført i blankt murværk med skrabe fuger.
- Gedefacaden og gårdfacaden har undergået en komplet omfugning, mens sokler har fået ny puds i 2023.
- Facader fremstår i god stand. Da facader er omfugtet i 2023, er der en 5-års gennemgang i 2027, her kan eventuelle mangler eller defekter rettes op på.
- Portalerne omkring bi-trappedørene fremstår ligeledes i god stand og vurderes eftergået og omfugtet i 2023.
- Det oplyses på gennemgangsmødet, at altaner flere steder har problemer med afvandingen, her kan en mulig årsag være, at der er skidt under altanbrædder, der forhindrer korrekt afvanding. Det anbefales at altanbunde renses.

Prisoverslag for tiltag ekskl. moms:

Ingen tiltag medtaget.

Tillæg til ejendommens fællesudgifter jf. driftsplan ekskl. moms:

- Drift udgør årligt:

kr. 10.000,-

(04) Vinduer

Forhold:

- Ejendommens vinduer er på gadeside og gårdside er udskiftet i 2023.
- I erhvervslokaler Sønder boulevard er vinduerne af træ.
- Omkring vinduerne er der anvendt sandet gummifuge.
- Sålænke er udført i skifer, og vurderes udskiftet i 2023.



Registrering - Tiltag:

- Vinduer mod gårdside og gadeside fremstår i god stand. På gadeside er vinduer udført som trævinduer, på gårdsiden er vinduer udført som træ/alu.
- Sålænke er udført i skifer og vurderes partielt udskiftet i 2023.
- malerbehandles inden for en 10 årig periode.
- Da vinduer er monteret i 2023, er vinduerne stadig under garantiordning. Der forventes afholdt en 5-årsgennemgang i 2027, her kan eventuelle mangler eller defekter rettes op på.
- Vinduer skal undergå almindelig vedligehold jf. producentens anvisninger.

Prisoverslag for tiltag ekskl. moms:

- | | |
|-------------------------------|---------------|
| 1. Malerbehandling af vinduer | kr. 300.000,- |
|-------------------------------|---------------|

Tillæg til ejendommens fællesudgifter jf. driftsplan ekskl. moms:

- | | |
|-----------------------|--------------|
| • Drift udgør årligt: | kr. 10.000,- |
|-----------------------|--------------|

(05) Udvendige døre

Forhold:

- Hoved-, bitrappe- og kælderdøre er udskiftet i 2017 til nye trædøre med glasfelter.
- Indgangsdøre mod erhverv fremstår i fin tilstand.
- Døre er udført med sparkplader.



Registrering - Tiltag:

- Ejendommens udvendige døre bør undergå en malerbehandling hvert 6-7 år, for at sikre træet en lang levetid.
- Dør mod viceværtens kontor er udskiftet i 2023.

Prisoverslag ekskl. moms:

- | | |
|---------------------------------------|---------------|
| 1. Malerbehandling af udvendige døre. | kr. 145.000,- |
|---------------------------------------|---------------|

Tillæg til ejendommens fællesudgifter jf. driftsplan ekskl. moms:

- | | |
|-----------------------|--------------|
| • Drift udgør årligt: | kr. 10.000,- |
|-----------------------|--------------|

(06) Trapper

Forhold:

- Ejendommens hovedtrapper fremstår i fin stand med linoleum belægning på trappeløbene og håndliste af lakeret træ.
- Indgangsreposerne i hovedtrapperne er belagt med terrazzo.
- Bi-trapper løber fra kælder til spidsloft og fremstår i fin stand.
- Trappeløbene på bi-trapperne er med lakeret trin.
- Udvendige kældertrapper fremstår med beton trin og trappevanger.



Registrering - Tiltag:

- Besigtigelse trapper fremstår fin stand og skønnes at have en lang rest levetid ved løbende vedligehold.
- Der ses enkelte steder mindre revnedannelser i terrazzobelægningen. Dette var ikke noget der i nuværende omfang giver anledning til udbedring, og er udelukkende af æstetisk karakter.
- Vægge og lofter trapperum er pudset og malet, det oplyses at der pågår en malerstandsættelse af hovedtrapper, det oplyses at der er istandsat 8 hovedtrapper.
- Det oplyses, at linoleum på hovedtrapper udskiftes løbende.
- Bi-trapper har undergået slibning og lakering samt malerbehandling. Medtaget er afsætningsbeløb til fremtidig slibning og lakering af trappeløb. Medtaget er slibning og lakering af den nedre halvdel af trappeløb hvert 8 år, og en fuld slibning og lakering af hele trappeløbet hvert 8. år. Disse 2 behandler udføres med 4 års mellemrum.
- Trappen fungere som sin egen brandsektion, hvorfor eventuelle huller skal sikres lukket brandmæssigt korrekt.
- Udvendige dørtrin ved hoveddøre er udført i granit og fremstår i fin stand.
- På bagtrapper ses opbevaring af beboer inventar på bagtrapper udgør en risiko i forbindelse med brand og skal fjernes, således at alle flugtveje holdes frie.
- Batteriet på røgalarmer oplyses at have en levetid på ca. 5 år, medtaget er udskiftning af batterier.

Prisoverslag ekskl. moms:

- | | |
|---|-----------------|
| 1. Slibning og lakering af bitrappers tre nederste etager (20 stk.) | kr. 500.000,- |
| 2. Slibning og lakering af bitrapper (20 stk.) | kr. 1.000.000,- |
| 3. Udskiftning af batterier på røgalarmer (80 stk.) | kr. 2.500,- |

Tillæg til ejendommens fællesudgifter jf. driftsplan ekskl. moms:

- Drift udgør årligt: kr. 35.000,-

(07) Porte og gennemgange

Forhold:

- Port gennemgang er placeret ved Erik Ejegods Gade
- I 1995 er porten udskiftet til en stålport med balustre og automatisk åbner.
- Port gennemgangen rummet fremstår velholdt med fenderbrædder på væggene.
- Portgennemgangen er efterisoleret mod boliger.

Registrering – Tiltag



- Loftet i port gennemgangen er efterisoleret mod boliger i 2023.
- Portgennemgangen fremstår i god stand og er renoveret i 2020.

Prisoverslag ekskl. moms:

Ingen tiltag medtaget.

Tillæg til ejendommens fællesudgifter jf. driftsplan ekskl. moms:

- Drift udgør årligt:

kr. 5.000,-

(08) Etageadskillelser

Forhold:

- Etageadskillelser er opbygget som traditionelle træbjælkelag med pudsede lofter og trægulve.
- Etageadskillelsen er over den del hvor varmecentraler ligger i kælderen isoleret mod stueetagen.
- Mellem 4.sal og spidsloftet er der efterisoleret i etageadskillelsen ved indblæsning af granulat.
- Portgennemgangen er efterisoleret.



Registrering - Tiltag:

- Der ses enkelte mindre afskallinger af de pudsede lofter, som skal udbedres, grundet dette er en del af brandsektionsinddelingen.
- Der konstateres en plastik gennemføring i etageadskillelsen i kælder under nr 3. denne skal lukkes brandmæssigt korrekt, medtaget er beløb til dette.
- Det anbefales, at der foretages en brandgennemgang af kælder, medtaget er et afsætningsbeløb hertil.

Prisoverslag ekskl. moms:

- | | |
|---|--------------|
| 1. Brandlukning af plasticgennemføring | kr. 5.000,- |
| 2. Brandgennemgang i kælder inkl. notat (Afsætningsbeløb) | kr. 35.000,- |

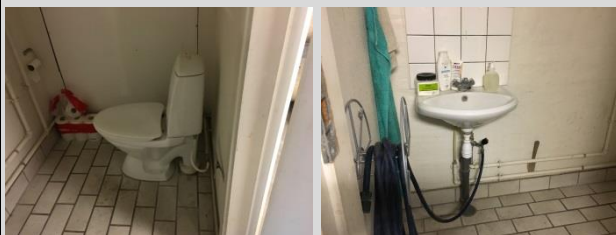
Tillæg til ejendommens fællesudgifter jf. driftsplan ekskl. moms:

- | | |
|-----------------------|-------------|
| • Drift udgør årligt: | kr. 5.000,- |
|-----------------------|-------------|

(09) WC / Bad

Forhold:

- Iflg. BBR-meddelelsen er der 147 boliger med toilet.
- Iflg. BBR-meddelelsen er der 110 boliger med eget bad.
- Der er et fælles toilet i kælderen ved varmecentralen.
- I gården findes 1 fælles toilet.



Registrering - Tiltag:

- Under besigtigelsen blev fælles toilet og foreningens toilet besigtiget.
- Det oplyses, at det ene af toiletterne i gården er blevet plomberet.
- Det oplyses at toilet i kælderen anvendes af håndværkere.
- *Beboerne skal være opmærksomme på, at eventuelle elastiske silikonefuger i hjørner har en kortere levetid end hårde flisefuger, og bør derfor udskiftes ca. hvert 5.-7. år.*

Prisoverslag ekskl. moms:

1. Ingen tiltag medtaget

Tillæg til ejendommens fællesudgifter jf. driftsplan ekskl. moms:

- Drift udgør årligt: kr. 2.000,-

(10) Køkkener

Forhold:

- Alle boliger har eget køkken.
- Iflg. BBR-meddelelsen er der 147 boliger med køkken.
- Der er et køkken i foreningens lokaler til vicevært.

Registrering - Tiltag:

- Fælleskøkken i kælder oplyses aflukket, og rummet anvendes som depotrum af vicevært.

Prisoverslag for tiltag ekskl. moms:

1. Ingen tiltag medtaget.

Tillæg til ejendommens fællesudgifter jf. driftsplan ekskl. moms:

- Drift udgør årligt: kr. 1.000,-

(11) Varmeforsyning

Forhold:

- Ejendommen er opvarmet ved fjernvarme
- Varmeanlægget er opbygget som et 2-strengt anlæg.



Registrering - Tiltag:

- Ejendommens varmeanlæg skønnes ud fra datomærkninger at være udskiftet i 1995. Varmeanlægget er opbygget som et 2-strengt anlæg med radiatorer i lejligheder placeret under vinduer.
- Varmeanlægget vurderes ud fra udvendig besigtigelse til at være velfungerende, og der oplyses ikke om problemer med varmforsyningen.
- Radiatorer er udført med nyere individuelle varmemålere, med fjernaflæsning. Disse forventes at skulle udskiftes ca. hvert 10.-12. år.
- Medtaget under drift er beløb til årligt service af varmeanlæg, samt mindre akutte udskiftninger af komponenter. Herved bør det sikres at varmeanlæggets komponenter eftergås og indstilles korrekt, ligesom defekter og tæringer i nogen omfang, kan opdages og udbedres i opløbet.
- Det vurderes at varmeanlægget ved løbende vedligehold har en rest levetid på 45 år+
- Varmtvandsbeholderen er fra 1995.
- Cirkulationspumper er fra 2008 og 2018.
- Ud fra energimåleren i varmecentralen konstateres en god afkøling på fjernvarmevandet på aflæsningsdatoen.
- Det oplyses, at der er monteret et CTS system i varmecentralen i 2023. (Central tilstandskontrol og styring) dette system overvåger og styrer varmen for at optimere energiforbruget.

Prisoverslag ekskl. moms:

1. Ingen tiltag medtaget.

Tillæg til ejendommens fællesudgifter jf. driftsplan ekskl. moms:

- Drift udgør årligt:

kr. 50.000,-

(12) Afløb

Forhold:

- Faldstammer er på de besigtigede arealer udskiftet til nyere faldstammer i støbejern. Enkelte steder ses pvc rør ved etage adskillelserne.
- Der er flere steder udskiftet faldstammer, dog vurderes de oprindelige støbejernsfaldstammer ikke er udskiftet alle steder.
- Faldstammer og afløbsinstallationer består både af de oprindelige i støbejern og partielle udskiftninger udført i henholdsvis støbejern og pvc.
- På loft, konstateres begyndende tæring på faldstammer.



Registrering - Tiltag:

- Ejendommens faldstammer blev besigtiget fra kælder og lofter, samt i foreningslokalet.
- Det anbefales at ved fremtidige udskiftning af faldstammer at der anvendes støbejerns faldstammer.
- På loftet konstateres begyndende tæring på faldstammer, de ses generelt omkring jetkoblinger på udluftningerne af faldstamme, enten er de ikke monteret korrekt eller også er anvendt forkert kobling hvorfor der er utætheder. Medtaget under drift er beløb til løbende partielle udskiftninger.
- Der ses rottesikring i form af "gravide damer" på faldstammer i kælder.

Prisoverslag ekskl. moms:

- | | |
|---|--------------|
| 1. Nærmere undersøgelse af årsag til tæring | kr. 10.000,- |
|---|--------------|

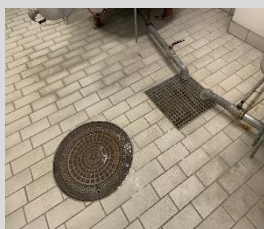
Tillæg til ejendommens fællesudgifter jf. driftsplan ekskl. moms:

- | | |
|-----------------------|--------------|
| • Drift udgør årligt: | kr. 25.000,- |
|-----------------------|--------------|

(13) Kloak

Forhold:

- Ejendommens kloak kunne ikke registreres under besigtigelsen.



Registrering - Tiltag:

- Det var under gennemgangen ikke muligt at besigtige ejendommens kloaksystem, og derfor ikke muligt at fastlægge dennes tilstand.
- Det oplyses at der er strømpeforet fra gården ind til ejendommen.
- Det anbefales at få foretaget en TV-inspektion af foreningens kloaknet ca. hvert 10. år, for at klarlægge standen af brønde og kloakledninger. TV-inspektionen vil kunne afsløre om der er ledningsbrud, indgroede rødder, forskudte samlinger eller andre genstande eller forhold, der kræver udbedrende tiltag. Efterfølgende vil de konstaterede skader kunne blive prissat af rådgiver.

Prisoverslag ekskl. moms:

- | | |
|-------------------------------------|--------------|
| 1. TV-inspektion (Afsætningsbeløb): | kr. 60.000,- |
|-------------------------------------|--------------|

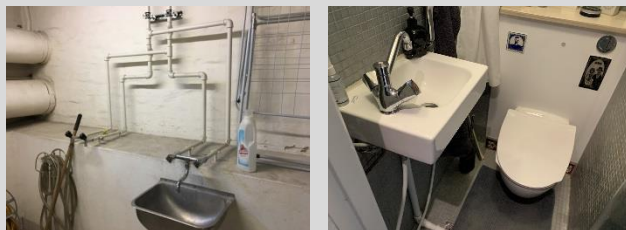
Tillæg til ejendommens fællesudgifter jf. driftsplan ekskl. moms:

- | | |
|-----------------------|--------------|
| • Drift udgør årligt: | kr. 35.000,- |
|-----------------------|--------------|

(14) Vandinstallationer

Forhold:

- Stigstrengene for koldt og varmt brugsvand består hovedsageligt af de oprindelige i galvaniseret stål-rør og partielle udskiftninger udført i galvaniserede.



Registrering – Tiltag:

- Besigtigede vandrør vurderes at være udskiftet samtidig med renoveringen af varme anlægget i 1995. Vi anbefaler løbende visuel kontrol. Brugsvandsinstallationer er 30 år gamle, og forventes at have en restlevetid på +20 år. Der er ikke oplyst om manglende vandtryk.
- Der ses ingen forhold der giver anledning til yderligere kommentarer.
- På bi-trapperne er tidligere konstateret flere pex-rør, hvor der er etablerede nye vandinstallationer i boliger. Disse må ikke få sollys, da der er risiko for alge dannelser på indvendigside af rørene. Det anbefales at de enkelte beboere udbedrer dette. På besigtigelsen, blev dog ikke konstateret pexrør. Pexrør er demonteret og vedtægterne er ændret.
- Der blev ikke observeret individuelle forbrugsmålere på det varme brugsvand. Fra den 31.12.2016 skal der, ifølge bekendtgørelse nr. 563 §6 stk. 1 og 2, i alle flerbrugerejendomme installeres individuelle målere til måling af forbruget af varmt vand i den enkelte bolig- eller erhvervsenhed. I eksisterende installationer er kravet dog betinget af rentabiliteten, som igen er afhængig af den tekniske gennemførlighed og omkostninger i forbindelse med installation og drift af individuelle målere. Ifølge bekendtgørelsen er det ejendommens ejer, i dette tilfælde andelsforeningen, der skal kunne dokumentere at det i den eksisterende ejendom ikke er rentabelt at installere målere. En fejlsvurdering heraf kan medføre bødestraf.
- På gennemgangsmødet oplyses det, at der er foretaget en rentabilitetsberegning i 2019, denne påviste at det ikke var rentabelt at installere individuelle forbrugsmålere.
- Det oplyses, at det ikke vides hvorledes rør er ført til knopskydninger på 5.sal, det vurderes at rør til radiatorer er udført i galvaniseret rør.
- Det skal sikres at gennemføringer igennem etageadskillelser er udført brandteknisk korrekt.
- Det anbefales at man ændrer vedtægterne således at man ved fremtidige vand projekter, anvender galvaniseret rør, således man minimerer risikoen for kemiske reaktioner, der kan fremskynde korrosionsprocesser.

Prisoverslag ekskl. moms:

- | | |
|--|--------------|
| 1. Rentabilitetsberegning for opsætning af individuelle vandmålere | kr. 10.000,- |
|--|--------------|

Tillæg til ejendommens fællesudgifter jf. driftsplan ekskl. moms:

- | | |
|-----------------------|--------------|
| • Drift udgør årligt: | kr. 20.000,- |
|-----------------------|--------------|

(15) Gasinstallationer

Forhold:

- Ejendommen er tilsluttet gas til madlavning.

Registrering - Tiltag:

- I besigtiget lejlighed findes et gas komfur.
- Gasinstallationer har en lang rest levetid, og kræver som sådan ikke løbende vedligehold.

Prisoverslag ekskl. moms:

1. Ingen tiltag medtaget.

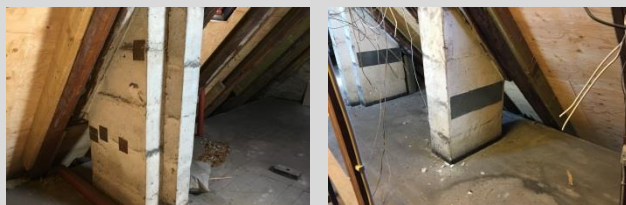
Tillæg til ejendommens fællesudgifter jf. driftsplan ekskl. moms:

- Drift udgør årligt: kr. 1.000,-

(16) Ventilation

Forhold:

- Der er naturlig ventilation fra wc/bad og køkkener i alle boliger.
- På spidsloftet ses de naturlige ventilationskanaler, som er udført i beton.



Registrering - Tiltag:

- Der oplyses at der ikke er foretaget nogen form for rensning af de naturlige ventilationskanaler.
- Det anbefales at ventilationskanaler renses for at opretholde den ønskede ventilation af boligerne.
- På gårdfacaden ses aftrækskanaler fra tidligere svaleskabe i køkkener, her er flere gitre ud i facaden som er defekte. Disse bør udskiftes, så der ikke kommer fugle eller insekter ind i kanalen.
- Mekanisk ventilation er som udgangspunkt ikke lovligt jf. "Dansk standard kapitel 6.2.2", medmindre boligen har egen og tæt aftrækskanal. Er dette ikke tilfældet vil det medføre at man blæser forurenset luft op i de øvrige lejligheder. Oplever foreningen luftgener som følge heraf, kan foretages nærmere undersøgelser af omfang samt de naturlige aftrækskanalers udformning. Derudover er mulighed for f.eks. at etablere mekanisk centralsug i ejendommen for at optimere ventilationen i boligerne.
-

Prisoverslag ekskl. moms:

- | | |
|------------------------------------|---------------|
| 1. Rensning af ventilationskanaler | kr. 180.000,- |
|------------------------------------|---------------|

Tillæg til ejendommens fællesudgifter jf. driftsplan ekskl. moms:

- | | |
|-----------------------|--------------|
| • Drift udgør årligt: | kr. 20.000,- |
|-----------------------|--------------|

(17) El - installationer

Forhold:

- Ejendommens el-installationer er en blanding af ældre og nyere
- Der er monteret dørtelefoner til adgang ved opgangsdøre, disse er udskiftet i 2023.



Registrering - Tiltag:

- Gårdbelysningen fremstår som LED.
- På øvrige fælles arealer er der ligeledes fortaget udskiftning til LED og sensorer.
- På gennemgangsmødet oplyses det, at LED pærer i opgange er timerbaseret, her ønsker foreningen LED pærer med sensorer og er i gang med at indhente tilbud.

Prisoverslag ekskl. moms:

- | | |
|---|--------------|
| 1. El-eftersyn af fællesarealer (afsætningsbeløb) | kr. 35.000,- |
|---|--------------|

Tillæg til ejendommens fællesudgifter jf. driftsplan ekskl. moms:

- | | |
|-----------------------|--------------|
| • Drift udgør årligt: | kr. 10.000,- |
|-----------------------|--------------|

(18) Øvrigt

Forhold:

- Knopskydninger.
- Altaner vedligehold

Registrering - Tiltag:

- Når der beboere laver knopskydninger, skal de sørge for at indberette ændringen til BBR.
- Det bør undersøges om BBR- meddelelsen er retvisende, i forhold til lejligheder med bad.
- Altaner kræver løbende vedligehold for at sikre funtion og levetid.

Prisoverslag ekskl. moms:

1. Ingen tiltag medtaget.

Tillæg til ejendommens fællesudgifter jf. driftsplan ekskl. moms:

- Drift udgør årligt:

kr. 0,-

(19) Private friarealer

Forhold:

- Ejendommen har et stort gårdareal tilknyttet.
- I hvert hjørne af gården står fuldmuret affaldsbygninger.
- Der er etableret cykelparkering i gården. Her findes 129 cykelparkeringer.
- Foreningen har et grønt område med ophold og lege faciliteter.
- Københavns kommunes vuggestue har et areal af gården, som anvendes til legeplads.
- Der er placeret to transformatorstationers i gården.
- Gården er i 2021 blevet gennemrenoveret, med nye belægninger, udskiftning af tagpap på huse og bænke i vedligeholdelsesfrit træ.



Registrering - Tiltag:

- De udvendige arealer er udført med asfalt, og fremstår i god stand.
 - Københavns Kommune har selv vedligeholdelsen af deres legepladsområde.
 - Affaldsbygningerne og materiale opbevarings bygningerne fremstår i god stand.
 - Medtaget under den årlige drift er skønnet udgift til drift og vedligehold af de udvendige arealer, legeplads samt beløb til løbende vedligehold.
- I 2024 er opsat vandsamlingstønder koblet til tagrender på skure i gården.

Prisoverslag ekskl. moms:

1. Ingen tiltag medtaget

Tillæg til ejendommens fællesudgifter jf. driftsplan ekskl. moms:

- Drift udgør årligt:

kr. 80.000,-

(20) Byggeplads / Stillads / Lift

Forhold:

- Når der skal udføres større arbejder med flere håndværkere, kan der være behov for at opstille stillads og skurby samt gøre brug af en lift / arbejdsplatform mm. Det er en stor fordel at samle alle stilladskrævende arbejder og derved minimere udgifterne.

Registrering - Tiltag:

- Under dette punkt prissættes udgifter til opsætning, leje og drift af byggeplads, stillads, lift mv.

Prisoverslag ekskl. moms:

Ingen tiltag medtaget

Tillæg til ejendommens fællesudgifter jf. driftsplan ekskl. moms:

- Drift udgør årligt: kr. 20.000,-

5.0 Driftsplan

Tillæg til ejendommens fællesudgifter. Beløbene er ekskl. moms.

Bygningsdel	Anbefalet minimumsarbejder pr år	Pris / år kr.
(01) Tag	– Tagrender bør renses 1-2 gange årligt. – Besigtigelse fra gadeplan 1-2 gange årligt i kraftigt regnvejr.	20.000,-
(02) Kældre og fundering	– Visuel gennemgang af kælderrum og mindre reparationer.	15.000,-
(03) Facader / sokkel	– Facader og sokkel bør 1 gang årligt gennemgås for revner og fugtskjolder / misfarvninger.	10.000,-
(04) Vinduer	– Vinduer bør på den udvendige side jævnligt vaskes af med vand. – Kontrollere tætningslister 1 gang årligt. – Bevægelige dele skal smøres 1 gang årligt med syrefri olie.	10.000,-
(05) Udvendige døre	– Døre bør på den udvendige side jævnligt vaskes af med vand. – Kontrollere tætningslister 1 gang årligt. – Bevægelige dele skal smøres 1 gang årligt med syrefri olie.	10.000,-
(06) Trapper	– Primært kosmetisk vedligeholdelse af vægge lofter og belægninger. – Mindre reparationer af udvendige trapper. Inkl. værn	35.000,-
(07) Porte og gennemgange	– Løbende slagskader og automatik.	5.000,-
08) Etageadskillelser	– Løbende visuel kontrol.	5.000,-
(09) Wc/bad	– Løbende vedligehold og udskiftninger af fælles toilet	2.000,-
(10) Køkkener	– Løbende vedligehold og udskiftninger af køkken i fælleslokale.	1.000,-
(11) Varmecentral /- forsyning	– Haner, samlinger, varmtvandsbeholder, veksler og pumper samt gennemgang af automatikken i anlægget bør løbende eftergås 1-2 gange årligt.	50.000,-
(12) Afløb	– Afløb skal renholdes løbende i nødvendigt omfang.	25.000,-
(13) Kloak	– Renhold af kloakriste samt brønde.	35.000,-
(14) Vandinstallationer	– Løbende visuel kontrol og service samt mindre akutte udskiftninger. – Kælderventiler bør åbnes og lukkes 2 gange årligt.	20.000,-
(15) Gasinstallationer	– Mindre reparationer på rør	1.000,-
(16) Ventilation	– Løbende visuel kontrol. – Rensning af ventilationskanaler (5. - 7. år).	20.000,-
(17) El - installationer	– Kontrol og løbende vedligehold af elinstallationer (HFI / HPFI-relæ).	10.000,-
(18) Øvrigt	– Ingen driftsudgifter medtaget.	0,-
(19) Private friarealer	– Gennemgang af arealer. Snerydning, saltning samt vedligeholdelse af grønne arealer, garagebygning, legeplads med mere.	80.000,-
(20) Byggeplads/ Stillads/ Lift	– Lift til brug ved rensning af tagrender med mere.	20.000,-
Sum, løbende vedligehold		374.000,-

6.0 Vedligeholdelsesplan

Prioriteret 10 års plan med budget for registrerede tiltag

Nr	Bygningsdel	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
01	TAG/VERK										
02	FUNDAMENTER & KÆLDER										
1.2	Pudsreparation på vægge i kældere:					35.000					
03	FACADER & SOKKEL										
04	VINDUER										
4.1	Malerbehandling af vinduer:									300.000	
05	UDVENDIGE DØRE										
5.1	Malerbehandling af udvendige døre			145.000						145.000	
06	TRAPPER										
6.1	Slibning og lakering af bentrappers tre nederste etager (20 stk.)						500.000				
6.2	Slibning og lakering af bentrappes (20 stk)										1.000.000
6.3	Udskiftning af batterier på nøgalarm (80 stk)				2.500						
07	PORTE OG GENNEMGANGE										
08	ETAGEADSKILLELSER										
8.1	Brandlukning af plastikgennemføring	5.000									
8.2	Eftergang af brandlukninger i kældere (Afsætningsbeløb)	35.000									
09	WC & BAD										
10	KØKKEN										
11	VARMEANLÆG										
12	AFLØB										
12.1	Nærmere undersøgelse af årsag til tæringer	10.000									
13	KLOAK										
13.1	TV-inspektion (afsætningsbeløb)						60.000				
14	VANDINSTALLATIONER										
14.1	Rentabilitetsberegning for opsætning af individuelle vandmålere	10.000									
15	GAS										
16	VENTILATION										
16.1	Rensning af ventilationskanaler		180.000								
17	EL & SVAGSTRØM										
17.1	El-eftersyn af fællesarealer (afsætningsbeløb)			35.000							
18	ØVRIGE OMBYGNINGSARBEJDER										
19	PRIVATE FRIAREALER										
20	BYGGEPLADS/STILLADS										
20.1	Lift ifm. , malerbehandling af vinduer									100.000	
20.4	Skurby ifm. malerbehandling af vinduer									50.000	
	Sum håndværkerudgifter pr. år	60.000	180.000	180.000	2.500	35.000	560.000	0	0	545.000	1.000.000
	Uforudsete udgifter, 10%	6.000	18.000	18.000	250	3.500	56.000	0	0	54.500	100.000
	Rådgiverhonorar, 12%	7.920	23.760	23.760	330	4.620	73.920	0	0	71.940	132.000
	Moms, 25%	18.480	55.440	55.440	770	10.780	172.480	0	0	167.860	308.000
	Sum byggearbejder	92.400	277.200	277.200	3.850	53.900	862.400	0	0	839.300	1.540.000

Priser er +/- 25%

7.0 BILLEDDOKUMENTATION



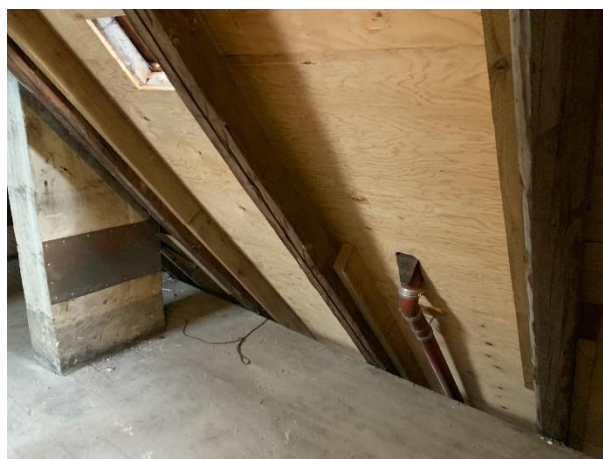
Ejendommens tag er udskiftet i 1997.



Tage er udført i rød teglsten.



Ventilationshætter er af zink.



Taget er udført med fast undertag.



Loftet anvendes til pulterrum.



Over pulterrum er der spidsloft.



Cykelparkering i kælder.



Varmecentral i kælder.



Nedgang til kælder.



Ståltrappe til institution.



Gadefacade mod Knud Lavards Gade



Gadefacade



Gårdfacade.



Gårdfacade.



Vindue mod gade.



Vinduer af træ mod gade.



Vindue mod gården.



Vindue mod gården



Hoveddør til trapper.



Kælderdør mod gade.



Bi-trappedør.



Kælderdør mod gården.



Hovedtrapper.



Opgangsdøre på hovedtrapper.



Port gennemgang til gården.



Port i gården.



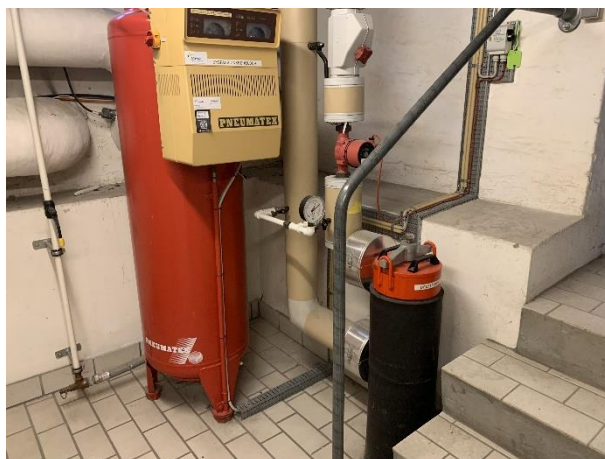
Fælles toilet i kælder.



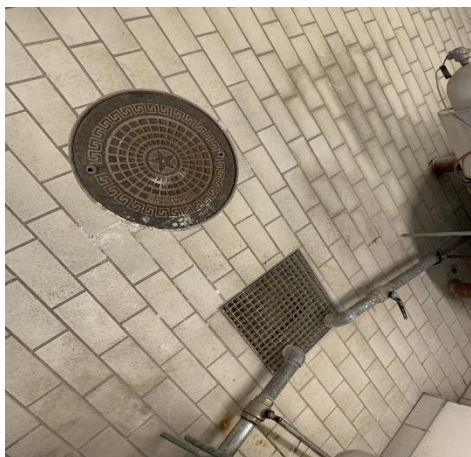
Fælles toilet i kælder.



Varmecentral.



Ekspansionsbeholder.



Kloakdæksel i varmecentral.



Kloakdæksel i kælder



El-tavler med HP-FI relæ.



Radiator ud ved facaden.



Fællesareal i gården.



Opbevaring i gården.